

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/2000

A Assembleia Municipal de Cantanhede aprovou, em 30 de Abril de 1999, o Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, destinado a substituir o Plano Geral de Urbanização de Cantanhede aprovado em 1951.

O município de Cantanhede dispõe de Plano Director Municipal (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/94, de 29 de Novembro, tendo sido objecto de uma alteração ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/97, de 1 de Abril.

O Plano de Urbanização carece de ser ratificado pelo Governo, uma vez que introduz alterações àquele PDM no que respeita ao perímetro urbano da cidade, no extremo nascente, bem como aos limites das zonas industriais e aos parâmetros relativos a estacionamento.

Foi realizado inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, devendo, no entanto, o artigo 49.º do Regulamento ser interpretado à luz das disposições do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, em matéria de hierarquia e relação entre instrumentos de gestão territorial, mormente dos seus artigos 24.º e 80.º

O Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, tendo entrado em vigor em 22 de Novembro de 1999, pelo que a ratificação terá agora de ser feita ao abrigo deste diploma.

Considerando o disposto na alínea *d*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar o Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, publicando-se o Regulamento com os respectivos anexos (planta de cêrceas e planta de alinhamentos) e as plantas de zonamento e de condicionantes, que fazem parte integrante da presente resolução.

Presidência do Conselho de Ministros, 10 de Fevereiro de 2000. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Generalidades

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à extensão de território da cidade de Cantanhede, considerada área urbana, urbanizável, urbana condicionada e industrial pelo Plano Director Municipal de Cantanhede, publicado no *Diário da República* em 29 de Novembro de 1994, que aparece assinalada na planta de zonamento, na escala de 1:5000, anexa.

Artigo 2.º

Imperatividade do Plano de Urbanização

1 — A área de intervenção do Plano de Urbanização, adiante designado «PU», fica sujeita às disposições do presente Regulamento.

2 — Com a entrada em vigor do PU fica revogado o Plano de Urbanização de Cantanhede, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 210, de 7 de Setembro de 1993.

3 — A ocupação das áreas abrangidas pelo Plano de Pormenor da Zona Sul da Vila de Cantanhede, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 23, de 28 de Janeiro de 1993, e pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial I de Cantanhede (ampliação), publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 302, de 29 de Dezembro de 1993, fica sujeita ao disposto nos respectivos regulamentos.

4 — Em todos os casos omissos prevalecerão as determinações contidas nas disposições legais em vigor.

5 — Competirá à Assembleia Municipal a resolução das dúvidas que se suscitem na aplicação do presente Regulamento, bem como a integração de lacunas nos termos da legislação em vigor.

Artigo 3.º

Prazo de revisão do Plano

O presente PU deverá ser revisto no prazo máximo de 10 anos, decorridos após a data da sua publicação.

Artigo 4.º

Conceitos e abreviaturas utilizadas

1 — A «cêrcea da edificação» é a dimensão vertical da construção, expressa em número de pisos, medida a partir do ponto de cota média da rasante da respectiva via de acesso, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda de terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, etc.

Não é considerado para este cálculo o aproveitamento do desvão de telhado.

2 — O «coeficiente de ocupação do solo (COS)», aplicável a lotes e parcelas, é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de construção e a área base onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice (área urbana, área urbanizável, área de loteamento, área de lote).

Não são consideradas para este cálculo superfícies construídas em cave enterrada com acesso dentro do perímetro da construção de utilização única de estacionamento e arrumos, sótãos não habitáveis, varandas e terraços não fechados, galerias exteriores situadas no rés-do-chão e elementos decorativos.

3 — A «habitação unifamiliar (Hu)» é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

4 — A «habitação colectiva (Hc)» é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.

5 — A «utilização mista (Utm)» é a coexistência de formas de habitação colectiva ou unifamiliar com comércio, serviços e equipamento.

6 — As «áreas mínimas para equipamento (Ae)» é a relação entre as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva e a área total do terreno (St). O dimensionamento não poderá ser inferior ao definido na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

7 — Os «espaços livres públicos (Ep)» são áreas dentro da malha urbana pavimentadas e mobiladas, podendo ter ou não elevada expressão de coberto vegetal.

8 — A «altura da construção (H)» é a dimensão vertical da construção, expressa em metros, medida a partir do ponto de cota média da rasante da respectiva via de acesso, até ao ponto mais alto da construção, incluindo cobertura, mas excluindo acessórios e elementos decorativos.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Identificação

No território do PU serão observadas as disposições referentes a protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na planta actualizada de condicionantes.

SECÇÃO I

Ecossistemas e recursos naturais

Artigo 6.º

Reserva Agrícola Nacional

Às áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 7.º

Reserva Ecológica Nacional

Às áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional (REN) é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 8.º

Leitos e margens dos cursos de água

1 — Sem prejuízo de outros condicionamentos legalmente aplicáveis, a execução de quaisquer obras nas faixas com a largura de 10 m ao longo das margens dos cursos de água contadas a partir das linhas que delimitam o leito carece de aprovação prévia da Direcção Regional do Ambiente do Centro (DRAC).

2 — Nas zonas previstas no número anterior é interdito:

- a) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, com excepção das práticas agrícolas tradicionais;
- b) Instalar vasadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- c) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituírem obstrução à livre passagem das águas.

3 — Exceptua-se das interdições referidas no número anterior a instalação de equipamentos com finalidade de lazer e recreio, desde que previamente aprovada.

SECÇÃO II

Património construído

Artigo 9.º

Imóveis classificados

Nas áreas de protecção aos imóveis classificados definidas na planta de património existente não é permitido executar quaisquer obras de demolição, ampliação ou reconstrução de edifícios existentes, novas construções, criação ou alteração do enquadramento paisagístico, abertura ou alteração de arruamento ou qualquer movimento de terras, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico.

Artigo 10.º

Edifícios escolares

Às áreas incluídas na zona de protecção dos edifícios escolares é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949.

Artigo 11.º

Marco geodésico

À área incluída na zona de protecção do marco geodésico é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril.

SECÇÃO III

Infra-estruturas

Artigo 12.º

Rede ferroviária

Às faixas de protecção da linha de caminho de ferro da Beira Alta é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artigo 13.º

Rede rodoviária

1 — A rede rodoviária encontra-se definida na planta de zonamento e compreende as estradas nacionais n.ºs 234, 234-1 e 335 e a rede municipal.

2 — As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar as faixas de alinhamento definidas na planta de alinhamentos que faz parte integrante do presente Plano.

3 — É obrigatória a consulta à JAE sempre que se pretender realizar qualquer intervenção que possa colidir com estradas nacionais, nomeadamente a execução de aterros ou escavações nas suas proximidades e ou alteração de drenagem.

Artigo 14.º

Sistema público de distribuição e adução de água

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

Artigo 15.º

Sistema de drenagem de esgotos

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo dos emissários.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m medida para cada lado do eixo dos colectores.

3 — É fixada uma faixa de protecção de 50 m à ETAR.

Artigo 16.º

Sistema de distribuição de energia eléctrica

Deverá ser dado cumprimento às limitações à ocupação na vizinhança de linhas de média e alta tensão, de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO III

Zonamento

Artigo 17.º

Divisão da área de intervenção

1 — O presente Regulamento estabelece as regras gerais de ordenamento do solo, o modelo de ocupação no território da área de intervenção e, bem assim, os condicionamentos particulares respeitantes às suas subdivisões.

2 — As subdivisões que integram a área de intervenção estão classificadas em:

Zonas urbanas:

Zonas urbanas consolidadas (ZUC);
Zonas urbanas de expansão (ZUE);

Zonas industriais (ZI);
Zonas de equipamento (EQ);
Zonas de circulação;
Zonas naturais.

SECÇÃO I

Zonas urbanas

Artigo 18.º

Caracterização

1 — As zonas urbanas, delimitadas na planta de zonamento, são caracterizadas pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção, ou que o podem vir a adquirir.

2 — As zonas urbanas destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como comércio, serviços, indústria, turismo e estacionamento, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

3 — As zonas urbanas compreendem as zonas urbanas consolidadas (ZUC) e as zonas urbanas de expansão (ZUE) conforme delimitação na planta de zonamento.

Artigo 19.º

Licenciamento de estabelecimentos industriais em zona urbana

1 — O licenciamento das unidades industriais deve respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

2 — No licenciamento de indústrias deverá ser ainda ponderada a sua compatibilidade com o uso predominante da área em que se inserem, de forma a evitar incómodos para terceiros, provocados quer pela laboração quer pelo tráfego gerado.

3 — Os estabelecimentos industriais já existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do Regulamento do Exercício da Actividade Industrial e cuja localização não esteja de acordo com o previsto no artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, terão a possibilidade de proceder às alterações e ou ampliações previstas no artigo 7.º do mesmo decreto regulamentar, bem como obter a respectiva certidão de localização, após análise, caso a caso, pelas entidades competentes.

SUBSECÇÃO I

Zonas urbanas consolidadas

Artigo 20.º

Caracterização

1 — São zonas classificadas como existentes e a manter, completar e remodelar coincidentes na generalidade com a área urbana de Cantanhede, delimitada no Plano Director Municipal.

2 — Destinam-se a habitação, actividades de apoio à habitação, equipamento hoteleiro, comércio e serviços, estacionamento, garagens, artesanato e outras actividades compatíveis com a habitação e o equipamento público definido no PU.

3 — As construções a executar e as obras de transformação e renovação deverão salvaguardar os valores culturais arquitectónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista:

Enquadramento no conjunto e na estrutura urbana, atendendo ao tipo de construções existentes;

Implantação dos alinhamentos definidos na planta de alinhamentos à escala de 1:2000;

Condições de habitabilidade das construções vizinhas.

4 — A altura máxima das edificações nestas zonas não poderá exceder a definida na planta de cêrceas das áreas consolidadas que faz parte integrante do presente Regulamento e está publicada em anexo.

SUBSECÇÃO II

Zonas urbanas de expansão

Artigo 21.º

Caracterização

1 — São zonas classificadas como de expansão do núcleo urbano coincidentes na generalidade com a área urbanizável de Cantanhede, delimitada no Plano Director Municipal.

2 — As zonas urbanas de expansão encontram-se subdivididas em ZUE-A, ZUE-A1, ZUE-A2, ZUE-A3, ZUE-B, ZUE-C, ZUE-D, ZUE-E, ZUE-F, ZUE-G, ZUE-H, ZUE-I, ZUE-J, ZUE-K, ZUE-L, ZUE-M, ZUE-N, ZUE-O, ZUE-P, ZUE-Q, ZUE-R, ZUE-S, ZUE-T, ZUE-U, ZUE-V, ZUE-X, ZUE-Z, ZUE-Y e ZUE-W.

3 — A utilização de cada uma destas zonas referidas no número anterior só será permitida com base em planos de pormenor eficazes, excepto nas situações identificadas no n.º 3 do artigo 14.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Cantanhede, publicado em 29 de Novembro de 1994 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/94), com as alterações publicadas em 1 de Abril de 1997 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/97).

4 — Nos casos descritos no número anterior a ocupação deverá obedecer às regras definidas nos artigos 37.º a 47.º

SECÇÃO II

Zonas industriais

Artigo 22.º

Zona industrial (ZI)

1 — Estas zonas destinam-se à ocupação por edificações destinadas à indústria ou actividades complementares incluindo a vigilância, armazenagem e exposição.

2 — As construções industriais deverão obedecer às seguintes condições de ocupação máxima:

Altura máxima: 10 m;

COS: 50 % da área do lote.

3 — Qualquer construção deverá respeitar os afastamentos mínimos de 6 m, 10 m e 15 m aos limites laterais, posterior e frontal do lote, respectivamente.

4 — Exceptuam-se, em relação ao ponto anterior, os pavilhões geminados ou em banda.

5 — Os espaços livres, não necessários à circulação de veículos, estacionamento, armazenagem e zonas de protecção contra a propagação de incêndios, serão relevados e arborizados e não deverão ter áreas inferiores a 10 % de área do lote.

6 — Todas as vias deverão ser concebidas para que o trânsito, circulação e manobras se façam com facilidade.

7 — As unidades industriais deverão respeitar a legislação em vigor no que respeita a protecção ambiental.

8 — Todas as unidades industriais que produzam águas residuais não depuráveis pela ETAR deverão dispor de unidade(s) de pré-tratamento específico.

SECÇÃO III

Zonas de equipamento

Artigo 23.º

Classificação e uso

1 — As zonas de equipamento encontram-se demarcadas na planta de zonamento e destinam-se aos seguintes usos: administrativo, comércio, cultura e actividades de tempos livres, ensino e formação profissional, espaços livres públicos, público, prevenção e segurança pública, religioso, desportivo, saúde e segurança social, transportes, comunicações e telecomunicações e turismo.

2 — Estas zonas destinam-se a uma ocupação exclusiva pelo equipamento proposto e respectivos sistemas de apoio complementares.

Artigo 24.º

Condições de edificabilidade

Os equipamentos deverão considerar como volume máximo o definido pela cêrcea e profundidade máxima dominantes das zonas envolventes referenciadas ao Plano ou o COS=0,5 e a cêrcea máxima de três pisos, excepto o EQ-13, que poderá considerar o COS=0,75 e a cêrcea máxima de quatro pisos.

SECÇÃO IV

Zonas naturais

Artigo 25.º

Caracterização

1 — São zonas verdes de recobrimento vegetal (arbóreo e arbustivo) independentemente da existência ou estado de conservação da vegetação.

2 — É proibido nestas zonas qualquer tipo de construção e reconstrução, ampliação de edifícios ou outras instalações existentes.

3 — Em casos devidamente enquadrados, poderão as zonas definidas na planta de zonamento como de verde de protecção ser ocupadas com pequenos parques de estacionamento protegidos por espécies arbóreas, quiosques e equipamento de lazer e recreio.

CAPÍTULO IV

Disposições gerais

Artigo 26.º

Lotes e parcelas

1 — Nas zonas consolidadas e em remodelação os lotes ou parcelas têm de ter uma frente mínima superior a 7,5 m, excepto nos casos em que a parcela ou lote se encontre ladeada por lotes ou parcelas com menor frente.

2 — Nas zonas de expansão, as frentes mínimas do lote são de 12 m na habitação unifamiliar isolada e de 18 m na habitação colectiva, com excepção de lotes ou parcelas destinados à construção de habitação de custos controlados.

3 — Em qualquer dos casos previstos nos números anteriores as parcelas ou lotes deverão estar servidos de arruamento público e infra-estruturado. Quando as infra-estruturas não existam, poderá ser licenciada a obra se o requerente assegurar a sua realização e a Câmara Municipal considerar adequada a inserção do arruamento no ambiente urbano tendo em conta o desenho urbano previsto no PU.

4 — Quando estiver em causa a defesa do património paisagístico ou cultural, bem como a segurança e salubridade das construções, a Câmara Municipal poderá impor afastamentos diversos dos previstos da planta de alinhamentos, o seu isolamento arborizado ou obrigatoriedade de murar.

Artigo 27.º

Edifícios

1 — Os edifícios de cêrcea superior a dois pisos acima do solo deverão contemplar, no mínimo, uma fracção habitacional.

2 — É obrigatória a aplicação de materiais de acabamento no estado natural ou reboco liso.

Ficam sujeitas a estudo de composição cromática à escala de 1:50 as imitações de tijolo ou cantaria e os revestimentos de materiais cerâmicos, vidrados e marmoreados, bem assim como a utilização de betão descofrado em socos e guarnecimento de vãos.

3 — Não carece de autorização a manutenção em paramentos de cor branca ou de cores claras e neutras.

4 — Na cobertura das edificações é recomendada a utilização de telha cerâmica de barro vermelho e interdita a aplicação de materiais que tenham propriedades de reverberação ou reflexão de luz solar.

5 — O aproveitamento do vão do telhado poderá ser autorizado desde que não exceda os 3 m acima da cota do último piso, numa inclinação máxima da cobertura de 25 %, admitindo-se tolerância nestas medidas de 5 %.

6 — O piso na cave que origine a elevação da cota de soleira de 0,5 m acima da cota média da rasante da respectiva via de acesso é considerado para o cálculo do número de pisos (cêrcea).

7 — A partir do plano marginal vertical da fachada, medido perpendicularmente a este, as construções com mais de dois pisos não poderão exceder, excepto em varandas de balanço nunca superior a 1,5 m, a profundidade de 16 m.

8 — Exceptuam-se do número anterior:

8.1 — Os casos de pisos de cave, rés-do-chão e 1.º andar quando não utilizados para habitação e estudados em conjunto, que poderão atingir a profundidade de 25 m, desde que não contrariem a legislação vigente;

8.2 — O caso de edifícios especiais de equipamento e comércio, ou edifícios em que os planos marginais confinem com dois arruamentos, até à profundidade máxima de 18 m, quando não utilizem uma solução tipo «pátio»;

8.3 — Os casos dos edifícios singulares estudados em conjunto com a sua envolvente.

9 — Nos edifícios objecto de constituição de propriedade horizontal, as garagens ou estacionamento privados e as áreas classificadas de arrumos não poderão constituir fracções autónomas.

Artigo 28.º

Anexos

A construção de anexos, no interior do lote ou parcela, deverá ter em consideração:

COS=0,1 sobre a área do lote;

Altura máxima da construção inferior a 2,8 m;

É interdito o seu uso para fins habitacionais.

Artigo 29.º

Planos de pormenor

1 — Os planos terão como finalidade:

1.1 — Definição de regras de controlo da transformação da morfologia urbana;

1.2 — Definição de regras de controlo de ocupação dos espaços intersticiais existentes e respectivas regras de densificação;

1.3 — Articulação com as zonas envolventes e com áreas de equipamento adjacentes;

1.4 — Reestruturação da malha existente (ampliação de vias, definição de alinhamentos e ou novos arruamentos);

1.5 — Controlo dos acessos automóvel às parcelas pelas vias distribuidoras privilegiando os acessos pelas vias secundárias e os acessos que sirvam simultaneamente diversos proprietários;

1.6 — Organização das zonas de expansão.

2 — Os planos incluirão obrigatoriamente:

2.1 — A identificação das edificações a propor, a manter, a recuperar ou a demolir, tanto formal como funcionalmente;

2.2 — O regulamento do plano deverá conter obrigatoriamente disposições relativas ao número de pisos e fogos, volume, funções, loteamentos, índices de ocupação e utilização do solo propostos, densidade média e a estrutura viária (com estudo de estacionamento, o qual poderá ser comum a vários lotes) e pedonal secundária, a detalhes de arquitectura, materiais de revestimento exteriores e cores a utilizar, assim como, em casos justificáveis, solução paisagística do tratamento do espaço exterior;

2.3 — Os equipamentos e respectiva localização.

3 — Os coeficientes de ocupação a considerar encontram-se fixados especificamente em cada zona.

Artigo 30.º

Loteamentos

1 — As áreas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva e para equipamentos são dimensionadas de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 — As áreas de cedência para arruamentos são as definidas nas plantas de alinhamentos, em número de nove, e à escala de 1:2000, publicadas em anexo ao presente Regulamento, ou na sua omissão dimensionadas de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

Artigo 31.º

Espaços de circulação e estacionamento

1 — São zonas destinadas à implantação do sistema viário principal e secundário de veículos, de peões e de estacionamento.

2 — As vias públicas e ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de protecção civil e recolha de lixo.

3 — O perfil transversal mínimo das vias é o definido na planta de alinhamentos, à escala de 1:2000, que faz parte integrante do presente Plano e está publicada em anexo.

4 — Deverá sempre ser previsto estacionamento no interior do lote, fora da via pública, localizado preferencialmente em cave com acesso no interior do perímetro da construção, exceptuando os casos em que por razões de cadastro não seja possível a sua concretização.

5 — O número de estacionamentos a prever na edificação ou em operações de loteamento deverá considerar:

5.1 — Para edifícios já existentes a remodelar, com excepção dos que por razões de cadastro a Câmara Municipal considere impraticável a sua execução — 1 lugar por fogo, um lugar por comércio ou serviços, incluindo similares de hotelaria;

5.2 — Para novos edifícios com excepção dos que por razões de cadastro a Câmara Municipal considere impraticável a sua execução:

a) Novos edifícios com habitação — 1,5 lugares por fogo;

b) Novos edifícios com comércio e serviços — 1 lugar por cada 30 m² de área útil até estabelecimentos de 150 m² — para valores superiores a este, 1 lugar por cada 20 m² de área útil;

c) Novos outros edifícios — 1 lugar por cada 100 m² de área bruta de construção;

d) Novos edifícios destinados a instalações turísticas e hoteleiras — 1 lugar por cada quarto de hóspedes e 1 lugar por 30 m² de área útil de serviços;

e) Novos edifícios com salas de espectáculos e locais de reunião — 1 lugar por cada 10 lugares e 1 lugar por 30 m² de área útil de serviços;

f) Instalação de novos restaurantes — 1 lugar por cada 15 m² de área útil;

g) Instalações industriais — uma área a utilizar pelo pessoal igual a um décimo da área coberta total de pavimentos.

Artigo 32.º

Espaços livres e arborizados e verde urbano

1 — Todos os espaços livres devem ser tratados por revestimento do solo ou ajardinamento e arborização apropriada.

2 — Apenas se admitem nestes espaços equipamentos públicos destinados a actividades de recreio, desporto, lazer, actividades sócio-culturais, bem como quiosques.

3 — Todo o tipo de equipamento urbano vulgarmente designado por mobiliário urbano, desmontável ou fixo, a instalar nestas zonas deverá considerar a sua harmonia estética, integração e funcionalidade.

Artigo 33.º

Infra-estruturas

1 — Todas as redes de infra-estruturas, incluindo os ramais de ligação, serão obrigatoriamente colocadas no subsolo, à excepção das redes de infra-estruturas eléctricas, quando devidamente autorizadas pela Direcção Regional do Centro do Ministério da Economia.

2 — Na remodelação ou alteração das redes de infra-estruturas existentes deverá considerar-se o disposto no número anterior.

Artigo 34.º

Vedações

As vedações não poderão ter uma altura superior de 1,8 m, devendo ser maciças até à altura de 0,5 m e translúcidas, de preferência cobertas com verde ou sebe viva, na faixa superior.

CAPÍTULO V

Disposições especiais aplicáveis a cada zona

SECÇÃO I

Zonas urbanas consolidadas

Artigo 35.º

Condições de edificabilidade

1 — Esta zona tem uma utilização mista — habitação, comércio e serviços —, caracterizando-se pelo aumento do uso habitacional do centro para a periferia.

2 — A construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações, os loteamentos e a definição de estacionamentos deverão obedecer ao estipulado nas plantas de alinhamento e cêrceas que fazem parte deste PU, bem como ao disposto no presente Regulamento.

3 — Não é permitida a instalação de oficinas de reparação automóvel.

4 — As áreas de natureza comercial deverão ser objecto de um cuidado tratamento arquitectónico, por forma a diminuir eventuais impactes negativos no meio envolvente.

São expressamente proibidos a abertura e o rasgamento de vãos, quando não perfeitamente integrados no carácter dos edifícios ou destruidores da modulação original.

5 — É obrigatório o uso de telha cerâmica de cor natural e recomendado o uso de telha tipo Canudo ou Lusa.

6 — O uso de letreiros luminosos, de aparelhos e condutas de ar condicionado e outros e de toldos de qualquer tipo ou material só será possível quando da sua utilização não resultar degradação do ambiente estético-arquitectónico-urbano da zona.

Artigo 36.º

Protecção do património

1 — Na carta de património que integra o presente Plano encontram-se identificados os edifícios de interesse público e de valor arquitectónico e os conjuntos de imóveis com valor arquitectónico a salvaguardar.

2 — Os edifícios de interesse público e ou de valor arquitectónico, identificados na carta de património, só poderão receber obras de beneficiação, não podendo, em caso algum, as suas fachadas ser alteradas e ampliada a sua cêrcea.

2.1 — Quando estes edifícios necessitem de obras de restauro, atender-se-á ao carácter geral do edifício, devendo ser retirados todos os elementos dissonantes, devolvendo-o ao primitivo estado.

2.2 — Nas obras de reparação necessárias, os revestimentos deverão ser sempre de materiais de igual qualidade e procedência, excepto nos casos dissonantes, em que se optará por outros materiais que se integrem no conjunto.

As aplicações de cerâmicas vitrificadas, mosaicos de vidro, pinturas ou rebocos de tipo revestimento sintético são expressamente proibidas.

É proibida a danificação, alteração e demolição de platibandas, gárgulas, alpendres, molduras, perpianos, peitoris, escamas de protecção das empenas, varandas alpendradas, cornijas ou ornamentos de qualquer espécie, escadas exteriores, grades, gradeamentos ou quaisquer outros pormenores arquitectónicos que apresentem valor artístico.

3 — Os edifícios integrados em conjuntos de valor arquitectónico, identificados na carta de património, e que apresentem sinais de ruína deverão ser objecto de obras de reconstrução total ou parcial sem prejuízo da imagem do conjunto em que se integram, podendo no interior proceder-se às alterações convenientes. Nestes casos é possível alterar a cêrcea do edifício, se a carta de cêrceas o permitir, bem como proceder-se à correcção do alinhamento, se desconforme com o definido na carta de alinhamentos.

SECÇÃO II

Zonas urbanas de expansão

Artigo 37.º

Zonas ZUE-A, ZUE-A1, ZUE-A2, ZUE-A3, ZUE-B, ZUE-C, ZUE-D, ZUE-E, ZUE-F, ZUE-G, ZUE-K, ZUE-S, ZUE-U, ZUE-Y, ZUE-W e ZUE-Z.

1 — Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.

2 — O número máximo de pisos é de dois (rés-do-chão+um).

3 — A utilização preponderante é habitacional, admitindo-se utilização mista.

4 — Os planos e ou loteamentos deverão, sempre que possível, considerar o predomínio da vivenda isolada.

5 — O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,4.

Artigo 38.º

Zona ZUE-H

1 — Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.

2 — O número máximo de pisos é de quatro (rés-do-chão+três) na área nordeste da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de três (rés-do-chão+dois) na área restante.

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 39.º

Zona ZUE-I

1 — Aplicam-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.

2 — O número máximo de pisos é predominantemente de três (rés-do-chão+dois), sendo de quatro (rés-do-chão+três) na área noroeste da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.

3 — A utilização é mista.

4 — Os planos e ou loteamentos deverão considerar a localização prevista de um parque de estacionamento público no interior do quarteirão.

5 — O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 40.º

Zona ZUE-J

1 — Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.

2 — O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 41.º

zona ZUE-L

1 — Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º.

2 — O número máximo de pisos é preponderantemente de três (rés-do-chão+dois), sendo de quatro (rés-do-chão+três) nas áreas sudoeste e poente da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,75.

Artigo 42.º

Zonas ZUE-M, ZUE-P e ZUE-R

1 — Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º

2 — O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área nascente das zonas, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,5.

Artigo 43.º

Zona ZUE-N

1 — Aplicam-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º

2 — O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área poente da zona, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,65.

Artigo 44.º

Zona ZUE-O

1 — Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º

2 — O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,6.

Artigo 45.º

Zona ZUE-Q

1 — Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º

2 — O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois).

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,6.

Artigo 46.º

Zonas ZUE-T e ZUE-V

1 — Aplica-se a estas zonas o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º

2 — O número máximo de pisos é predominantemente de dois (rés-do-chão+um), sendo de três (rés-do-chão+dois) na área confinante com a via distribuidora, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento.

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nestas zonas, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,45.

Artigo 47.º

Zona ZUE-X

1 — Aplica-se a esta zona o disposto nos artigos 18.º, 21.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º e 35.º

2 — O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão+dois) na área nascente da zona e na área confinante com a via distribuidora, conforme demarcação a tracejado na planta de zonamento, sendo de dois (rés-do-chão+um) na área restante.

3 — A utilização é mista.

4 — O COS a respeitar nesta zona, quer na construção em parcelas, loteamentos ou planos, será igual a 0,5.

CAPÍTULO VI

Cedências ao município

Artigo 48.º

Por efeito de alvará de loteamento

1 — Com a emissão do alvará de loteamento integram-se automaticamente no domínio público as parcelas de terreno destinadas a espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos, sem prejuízo de, por contrato de urbanização, a gestão e conservação das referidas parcelas poder ser atribuída a pessoas ou entidades particulares.

2 — Se o prédio a lotear já estiver servido das infra-estruturas referidas na alínea b) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a compensar o município em numerário ou em espécie, nos termos a fixar em regulamento aprovado pela Assembleia Municipal de Cantanhede.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 49.º

Acertos e rectificações de limites

A transposição de qualquer parcela para uma área distinta daquela que lhe está consignada na planta de zonamento só poderá processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

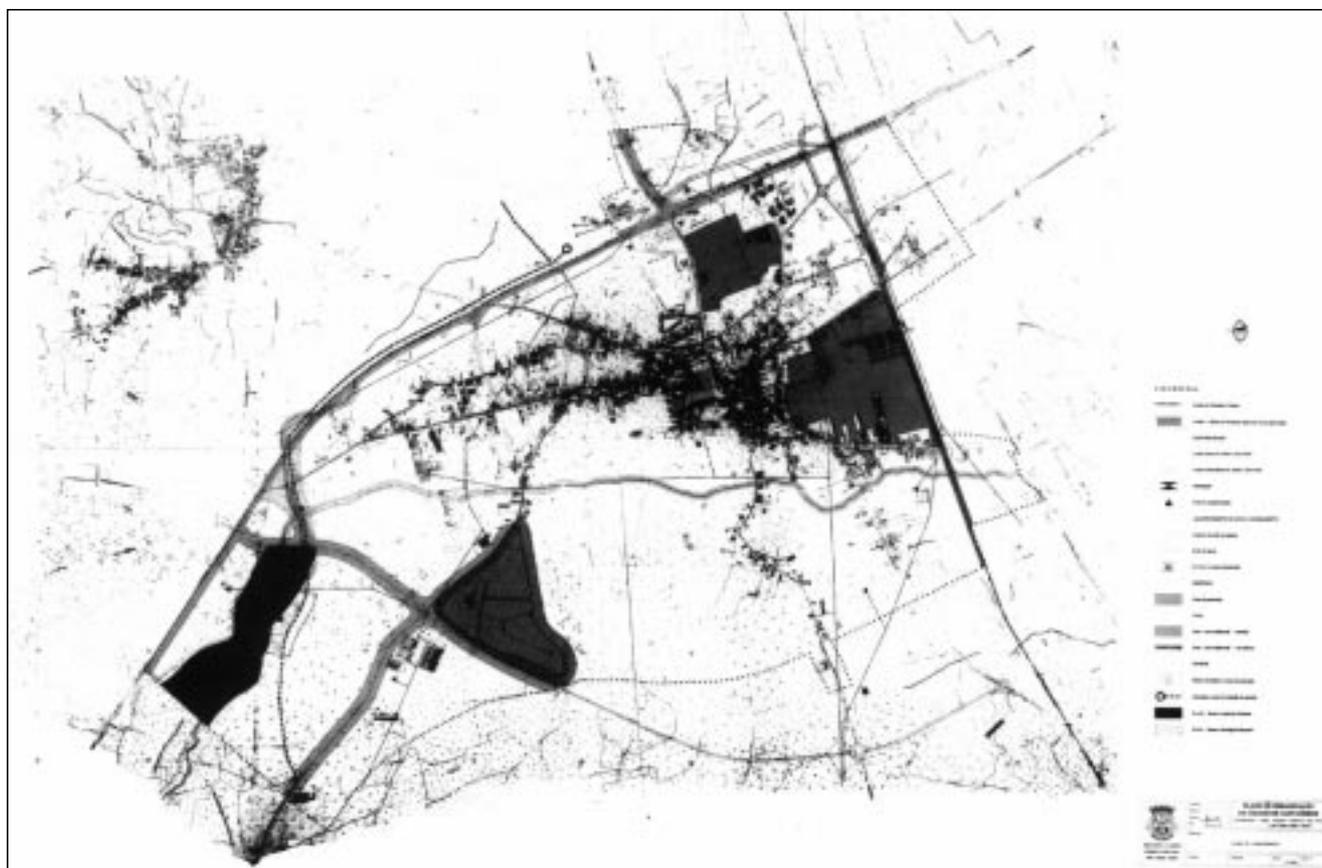
Revisão do Plano de Urbanização;

Planos de pormenor ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho.

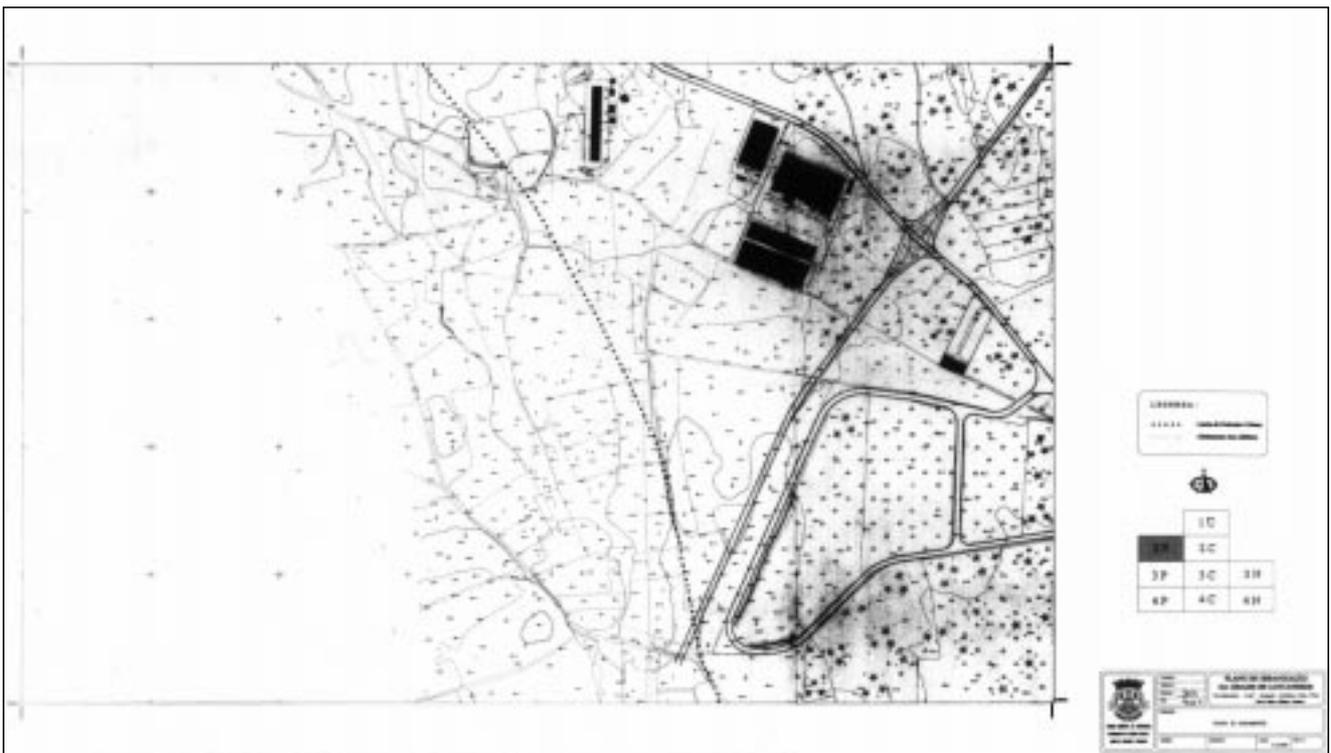
Artigo 50.º

Alterações à legislação

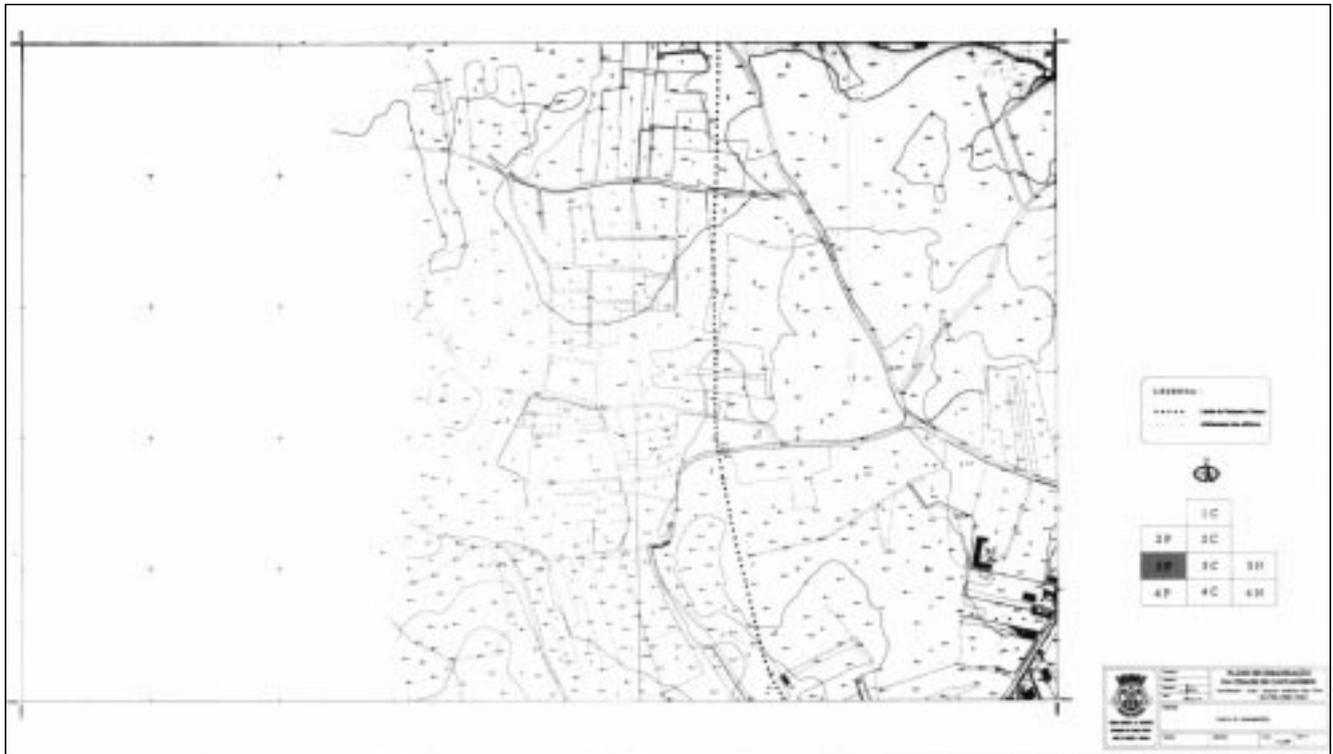
Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

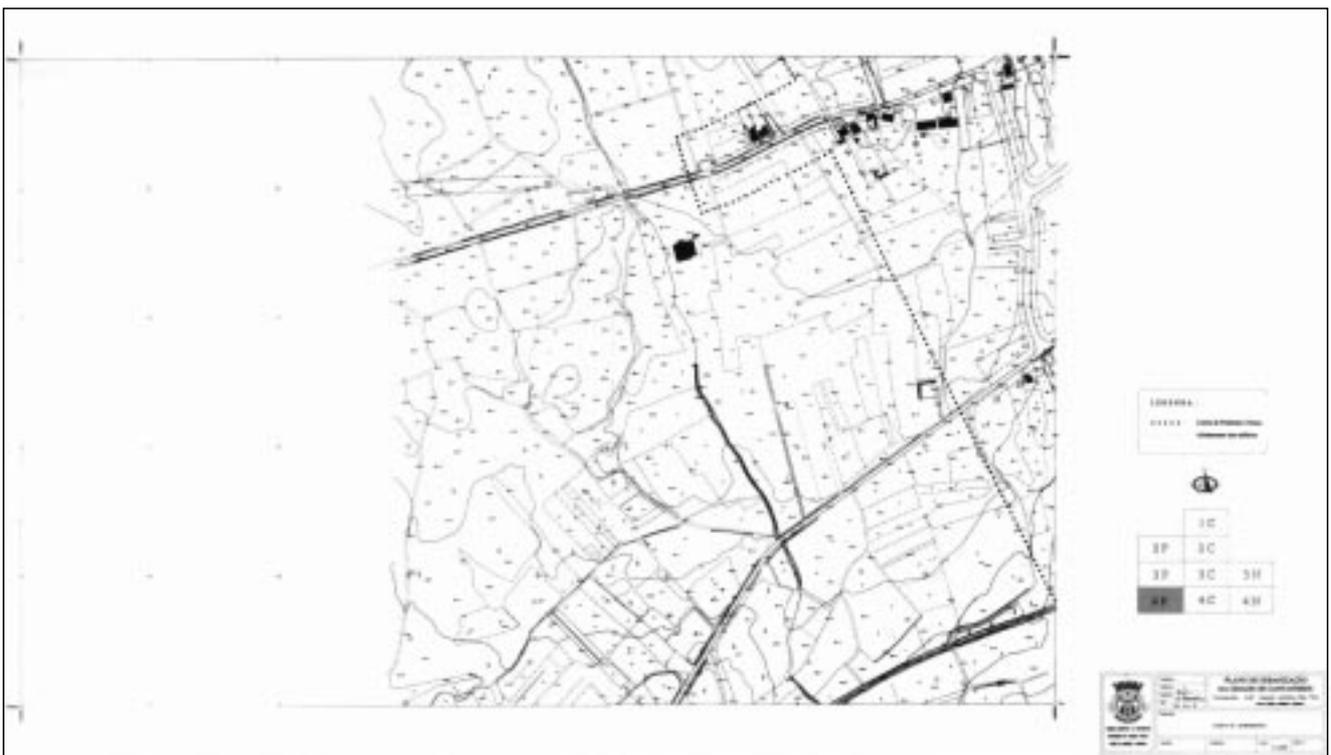












Resolução do Conselho de Ministros n.º 8/2000

A Assembleia Municipal da Sertã aprovou, em 30 de Abril de 1999, o Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial da Sertã, no município da Sertã.

Foi verificada a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O município da Sertã dispõe de Plano Director Municipal (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho

de Ministros n.º 119/94, de 2 de Dezembro, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101/97, de 1 de Julho.

O Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial da Sertã introduz alterações àquele instrumento de planeamento territorial, na medida em que ultrapassa os limites previstos neste Plano para a respectiva área de intervenção, implicando o alargamento do espaço industrial existente.

Foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março,